

Wagenfeld

Exklusiver Bungalow - Hier wird Wohnen zum Zuhause

Objektnummer: 23196052



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 754 m²

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 23196052 | Kaufpreis | 495.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 125 m ² | Haustyp | Bungalow |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 3 | Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Schlafzimmer | 2 | Bauweise | Massiv |
| Badezimmer | 2 | Nutzfläche | ca. 0 m ² |
| Baujahr | 2015 | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage | | |

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergieverbrauch | 87.10 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 03.08.2033 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befuerung | Gas | | |

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt
Suchauftrag
anlegen

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble with the text 'Jetzt Suchauftrag anlegen'. Behind it, a laptop and another smartphone are visible, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search results page with a map and property details. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and the sub-headline says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
11 weitere Anbieter
erhielten die Note sehr Gut
im Test: 28 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2023

VP
Beste Immobilienmakler
★★★★★
2 von 2 Bewertern
VON POLL IMMOBILIEN
Vechta

Unverbindliche
Immobilienbewertung
Professionelle
Vermarktung
Premium-
Service

Maklerkompetenz in Ihrer Region

VON POLL IMMOBILIEN Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Ein erster Eindruck

Auf der Suche nach einem ebenerdigen Wohnsitz, der für Paare ebenso geeignet ist wie für kleine Familien, finden Sie hier Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Auf einem ca. 754 m² großen und schön eingewachsenen Eigentumsgrundstück bietet dieser helle Bungalow insgesamt ca. 125 m² Wohnfläche, in deren Zentrum der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einer überaus hochwertigen Küche, einen Kamin und einem Zugang zur überdachten Terrasse steht. Auch die Grundrissgestaltung überzeugt, insbesondere wegen des abgetrennten Eltern-Schlafbereichs mit Ankleide und Vollbad sowie Zugang zu einer weiteren Terrasse. Für das Kind oder Gäste sind ein weiteres großes Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Duschbad vorhanden. Zur hochwertigen Ausstattung des Bungalows gehören unter anderem eine Fußbodenheizung, dreifachverglaste Fenster, elektrische Rolläden und Raffstores sowie maßgefertigte Schiebetüren, die im Innenbereich eine geschickte Raumtrennung schaffen. Auch im stilvoll angelegten Außenbereich verfügt die Immobilie über einige exklusive Extras. Hervorzuheben sind hier die Gartensauna mit Gardendusche, der Rasenmäherroboter oder auch die große Terrasse mit Echtglas-Überdachung und elektrischer Unterbaumarkise. Abgerundet wird die Immobilie durch eine Einzelgarage, die auch über den Hauswirtschaftsraum zugänglich ist, sowie durch ein elektrisch betriebenes Einfahrtstor. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Ausstattung und Details

- * Sehr gute Zimmergrößen
- * Attraktiver Grundriss
- * Dreifachverglasung
- * Fußbodenheizung
- * Elektrische Rolläden
- * Teilweise mit Raffstores (im Wohn- und Schlafbereich)
- * Kamin
- * Hochwertige Einbauküche
- * Zwei moderne Bäder
- * Sauna
- * Überdachte Terrasse
- * Solaranlage für Warmwasserunterstützung
- * Einzelgarage
- * Elektrisches Einfahrtstor am Grundstücksanfang
- * Rasenmäherroboter
- * Smart Gardening

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Siedlungslage der knapp 7.500 Einwohner zählenden Gemeinde Wagenfeld, welche eine gute Infrastruktur aus Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie Sportvereinen und Verbänden bietet. Die Städte Diepholz, Rehden, Lemförde und das Erholungsgebiet Dümmer befinden sich in der Nähe und lassen sich in nur rund 20 Autominuten bequem erreichen. Die Region Wagenfeld im Landkreis Diepholz ist geprägt durch bekannte Moorlandschaften wie beispielsweise das Oppenweher Moor, das Große Moor oder das Rehdener Geestmoor. Auch die Ströher Moorbahn sowie der Ströher Tierpark sind hier zu finden. Die Natur lädt damit zu idyllischen Erkundungsmöglichkeiten ein - zu Fuß, mit dem Fahrrad, zu Wasser oder hoch zu Ross - und das mit guten Anbindungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 87.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6 Vechta
E-Mail: vechta@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com